संख्या–1803/V–आ0–2005–187 आ0/01 टी.सी–1

प्रेषक,

पी0सी0शर्मा,
सचिव,
उत्तरांचल शासन।

सेवा में,

1– समस्त मण्डलायुक्त, उत्तरांचल।
2– समस्त जिलाधिकारी, उत्तरांचल।
3– उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण, देहरादून/हरिद्वार।
4– अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, नैनीताल/देहरादून/गंगोत्री।

आवास अनुभाग–1 देहरादून दिनांक 4 अगस्त 2005

विषयः उत्तरांचल में स्थित नजूल भूमि के प्रबंध एवं निस्तारण के सम्बंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक प्रकरण के संदर्भ में उत्तरांचल राज्य के गठन से पूर्व पूर्ववर्ती राज्य द्वारा निर्गत शासनादेशों के परिप्रेक्ष्य में शासनादेश संख्या–726/श0वि0/आ0–03–187 (आ)/2001 टी.सी.–1, दिनांक 10 मार्च, 2003 के क्रम में उत्तरांचल में स्थित नजूल भूमि के प्रबंध एवं निस्तारण हेतु राज्य की भौगौलिक परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए पूर्व की नजूल नीतियों तथा शासनादेशों में की गयी व्यवस्थाओं की गहन समीक्षा एवं सम्यक विचारोपरान्त लिये गये निर्णयानुसार मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उत्तरांचल में स्थित नजूल भूमि के प्रबंध एवं निस्तारण के सम्बंध में तात्कालिक प्रभाव से निम्न व्यवस्थाऐं लागू की जाती हैं :–

पूर्ववर्ती राज्य उत्तर प्रदेश में नजूल भू–खण्डों को फ्री–होल्ड करने हेतु कतिपय सुविधाओं सहित एक शासनादेश दिनांक 1 दिसम्बर, 1998 को निर्गत किया गया था। पुनः उत्तर प्रदेश शासन के शासनादेश दिनांक 3–12–1999 एवं 31–12–2002 द्वारा उक्त शासनादेश के क्रम में नजूल भू–खण्डों को फ्री–होल्ड करने हेतु अग्रेतर निर्देश दिये गये हैं। शासनादेश दिनांक 1 दिसम्बर, 1998 के अनुसार ऐसे नजूल भू–खण्डधारियों को जिनके द्वारा शासनादेश में उल्लिखित प्रकिया के अनुसार फ्री–होल्ड हेतु देय धनराशि का आकलन कर कुल धनराशि का 25 प्रतिशत जमाकर फ्री–होल्ड हेतु निर्धारित तिथि अर्थात 30–6–1999 तक आवेदन किया गया हो, को दिनांक 30–11–91 के सर्किल रेट के आधार पर फ्री–होल्ड की सुविधा अनुमन्य की गयी थी।

(2) उत्तरांचल राज्य के गठन के पूर्व पूर्ववर्ती राज्य द्वारा निर्गत शासनादेश सं0 2268/9–आ0–04/98–704 एन/97 दिनॉक 1–12–98 में उल्लिखित प्रावधानों के अनुसार स्वमूल्यांकन के आधार पर 25 प्रतिशत धनराशि जमा कराकर फ्रीहोल्ड आवेदनकर्ताओं के प्रकरणों को राज्य गठन की तिथि दिनॉक 08.11.2000 तक निर्गत

शासनादेशों, जिनका समादेश उत्तरांचल राज्य के शासनादेश संख्या 726/शा0वि0/आ0–03–187 (आ0)/2001 टीसी–1, दिनांक 10 मार्च, 2003 में किया गया है, के प्राविधानों के अनुसार निस्तारित किया जा रहा है।

(3) उक्त शासनादेश में प्रभावी व्यवस्था के अनुरूप फ्रीहोल्ड हेतु धनराशि का निम्नानुसार निर्धारण होगा–

(क) ऐसे नजूल भू–खण्डधारी, जिन्होंने उ0प्र0शासन के शासनादेश दिनांक 01 दिसम्बर, 1998 में उल्लिखित प्रकिया के अनुसार स्वमूल्यांकन के आधार पर 25 प्रतिशत की धनराशि (जैसा कि अग्रिम पैरा 20 में परिभाषित है) ट्रेजरी में जमा कर ट्रेजरी चालान की प्रति सहित निर्धारित प्रारूप पर दिनांक 30.06.1999 तक आवेदन कर दिया हो, किन्तु किसी कारणवश फ्रीहोल्ड की कार्यवाही सम्पादित नहीं हो सकी हो, दिनांक 30.11.1991 के सर्किल रेट के आधार पर शासनादेश दिनांक 01.12.1998 में उल्लिखित शर्तो एवं प्रतिबन्धों के अधीन फ्रीहोल्ड की सुविधा अनुमन्य करा दी जायेगी।

(ख) ऐसे नजूल भू–खण्डधारी जिन्होंने उक्त शासनादेश दिनांक 01 दिसम्बर, 1998 में उल्लिखित प्रकिया के अनुसार दिनांक 30.06.1999 के बाद और दिनांक 08.11.2000 अर्थात् राज्य गठन की तिथि तक आवेदन कर दिया हो, किन्तु किसी कारणवश फ्रीहोल्ड की कार्यवाही सम्पादित नहीं हो सकी हो, उन्हें पूर्ववर्ती राज्य उ0प्र0 के शासनादेश दिनांक 01.12.1998 एवं शासनादेश दिनांक 03.12.1999 में उल्लिखित शर्तो एवं प्रतिबन्धों के अधीन दिनांक 01.04.1994 के सर्किल रेट के आधार पर फ्रीहोल्ड की सुविधा अनुमन्य करा दी जायेगी।

(ग) राज्य गठन के बाद अर्थात् दिनांक 09.11.2000 से शासनादेश संख्या दिनांक 10.03.2003 की तिथि तक जिन नजूल भूखण्डधारियों द्वारा स्वमूल्यांकन के आधार पर 25 प्रतिशत की धनराशि ट्रेजरी में जमा कर ट्रेजरी चालान की प्रति सहित निर्धारित प्रारूप पर आवेदन किया गया हो, ऐसे प्रकरणों पर दिनांक 01–04–1994 के सर्किल रेट के अनुसार फ्री–होल्ड की कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।

(घ) शासनादेश दिनांक 10.03.2003 के निर्गत किये जाने की तिथि के पश्चात तथा नजूल नीति के प्रवृत्त होने की तिथि तक जिन पट्टेदारों द्वारा नियमानुसार आवेदन किये गये हैं, वे राज्य गठन की तिथि अर्थात दिनांक 08.11.2000 को प्रभावी सर्किल रेट पर पट्टो के फ्री–होल्ड हेतु पात्र होंगे।

(ड़) जो पट्टेधारक नीति लागू होने के बाद आवेदन करेंगे उनकी पट्टागत भूमि को फ्रीहोल्ड किये जाने हेतु तद्दिनांक को प्रभावी सर्किल रेट लागू होंगे।

(च) पट्टों **की शर्तों** का उल्लंघन करने वाले पट्टाधारकों, जिन्होंने 25 प्रतिशत की धनराशि उपरोक्त प्रस्तर "क से घ" पर उल्लिखित निर्धारित तिथि तक जमा कर आवेदन कर दिया हो, के सम्बन्ध में शासनादेश दिनाँक 01.12.1998 के प्रस्तर 2 (3) में निहित व्यवस्थाओं के अनुरूप तथा अवैध/अनधिकृत कब्जाधारियों, जिन्होंने 25 प्रतिशत की धनराशि उपरोक्तानुसार निर्धारित तिथि तक जमा कर आवेदन कर दिया हो, के सम्बन्ध में उपरोक्त शासनादेश दिनाँक 01.12.1998 के प्रस्तर–7 एवं शासनादेश दिनाँक 05.01.2000 तथा 20.01.2000 में उल्लिखित प्रक्रियाओं एवं उपरोक्त प्रस्तर "क से घ" में उल्लिखित व्यवस्थाओं के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।

(छ) फ्रीहोल्ड की उपरोक्त सुविधा केवल उन्हीं आवेदकों को अनुमन्य होगी, जिनके द्वारा उक्त निर्धारित तिथि तक 25 प्रतिशत धनराशि जमा कर आवेदन किया हो और मात्र आवेदन करने वाले आवेदकों, जिन्होंने 25 प्रतिशत धनराशि जमा नहीं की है, को यह सुविधा अनुमन्य नहीं होगी तथा ऐसे आवेदकों को राज्य की नयी नजूल नीति में उल्लिखित प्राविधानों के अनुरूप पुनः नये सिरे से आवेदन करना होगा।

(ज) नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण के सम्बन्ध में जारी समस्त शासनादेशों तथा उत्तरांचल राज्य द्वारा उपरोक्त उल्लिखित शासनादेश दिनाँक 10.03.2003 को उक्त वर्णित प्रयोजन के अतिरिक्त समस्त कार्यवाही हेतु उत्तरांचल नजूल नीति 2005 के प्रावधान लागू होंगे।

(4) <u>पात्रताधारक की परिभाषा–</u>शाश्वतकालीन एवं चालू पट्टों की नजूल भूमि तथा पट्टागत भूमि को फ्रीहोल्ड करने हेतु इस नीति में अग्रेतर उल्लिखित व्यवस्थाओं/प्राविधानों के अधीन निम्नलिखित पात्रता की श्रेणी में माने जायेंगे –

(क) पट्टेदार एवं उनके विधिक उत्तराधिकारी एवं विधिक क्रेता। ऐसे क्रेता जिन्होंने विक्रय विलेख के माध्यम से सम्पत्ति क्रय कर कब्जा प्राप्त कर लिया हो, ही पात्र समझे जायेंगे।

(ख) राज्य सरकार के शासकीय तथा अर्द्धशासकीय विभाग तथा राज्य सरकार के निगम, उपक्रम/ प्रतिष्ठान/संस्थान आदि ।

(ग) स्थानीय निकाय, नगर पंचायत, नगर पालिका, नगर निगम, जिला पंचायत (इनके पक्ष में फ्री–होल्ड नियमानुसार मूल्य निर्धारण के 5 प्रतिशत की धनराशि राज्य कोषागार में जमा करने पर किया जायेगा।)

(घ) विकास प्राधिकरणों/स्थानीय निकायों, संस्थानों एवं शासकीय तथा अर्द्धशासकीय विभागों एवं केन्द्र सरकार के विभाग।

(ङ) मूल पट्टाधारक अथवा उसके विधिक उत्तराधिकारियों के पक्ष में ही फ्रीहोल्ड की सुविधा अनुमन्य करायी जायेगी। मूल पट्टाधारक अथवा उसके विधिक उत्तराधिकारी द्वारा नामित व्यक्तियों के पक्ष में फ्रीहोल्ड की सुविधा किसी भी दशा में अनुमन्य नहीं करायी जायेगी। इसके अतिरिक्त ऐसे क्रेता, जिन्होंने पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से स्टाम्प शुल्क देकर पट्टाधारक से भूमि क्रय की हो, को भी प्रभावी सर्किल रेट के आधार पर फ्रीहोल्ड की सुविधा अनुमन्य करायी जायेगी, किन्तु ऐसे क्रेताओं को उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य किसी छूट आदि की सुविधा अनुमन्य नहीं की जायेगी। प्रतिबन्ध यह होगा कि मूल पट्टों की शर्तों का उल्लंघन न हुआ हो।

(च) अवैध/अनधिकृत अध्यासी (नजूल नीति में वर्णित व्यवस्थाओं के अधीन)।

(ज) ऐसे क्रेता जिन्होंने पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से भूमि प्राप्त न की हो, बल्कि आपसी संविदा, मुख्तारेआम अथवा पंजीकृत इकरारनामे अथवा अन्य किसी प्रकार से प्राप्त की हो, तो ऐसे प्रकरणों को अवैध मानते हुये, अवैध कब्जाधारी व्यक्तियों पर लागू नीति के अनुसार ही फ्रीहोल्ड की कार्यवाही की जायेगी।

(झ) ऐसी पट्टागत भूमि, जिनके पट्टे की अवधि समाप्त हो चुकी हो, और जिनमें शासन को पुनः प्रवेश का अधिकार प्राप्त हो गया हो, को भी फ्री–होल्ड की सुविधा अनुमन्य होगी।

(5) (क) ऐसी चालू पट्टों की नजूल भूमि के सम्बन्ध में पट्टाधारक यदि निम्न तालिका में वर्णित निर्धारित दर के आधार पर आकलित धनराशि जमा कर देता है तो उसे फ्रीहोल्ड की सुविधा अनुमन्य करायी जायेगी। इस सम्बन्ध में शासनादेश जारी होने की तिथि से फ्रीहोल्ड होने तक ऐसी भूमि का उपविभाजन एवं छोटे टुकडे करना स्वीकृत नहीं किया जायेगा।

(ख) ऐसी पट्टागत एवं शाश्वत कालीन पट्टों की नजूल भूमि के पात्रताधारकों के पक्ष में फ्रीहोल्ड मूल्यांकन की गणना प्रभावी सर्किल रेट के निम्न दरों पर की जायेगी:–

क्र0 सं0	भूमि का क्षेत्रफल	ऐसे पट्टाधारक जिन्होंने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया है, उनके द्वारा निर्धारित कट ऑफ डेट के सर्किल रेट की दर से निम्न मूल्यांकन लागू होगा।	ऐसे पट्टाधारक जिन्होंने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन किया है, उनके द्वारा निर्धारित कट आफ डेट के सर्किल रेट की दर से निम्न मूल्यांकन लागू होगा।
1	2	3	4
1—	50 वर्ग मीटर तक	30 प्रतिशत	55 प्रतिशत
2—	51 से 200 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	65 प्रतिशत
3—	201 से 500 वर्ग मी0	50 प्रतिशत	80 प्रतिशत
4—	500 वर्ग मीटर से ऊपर	80 प्रतिशत	130 प्रतिशत

(ग) डिमाण्ड नोट जारी होने के 60 दिन के अन्दर सम्पूर्ण धनराशि जमा करने वाले फ्रीहोल्ड आवेदकों को 10 प्रतिशत छूट दी जायेगी।

(घ) नजूल भूमि पर निर्धन व्यक्तियों की आवासीय कब्जे की भूमि को विनियमित किये जाने हेतु गरीबी रेखा के नीचे आने वाले व्यक्तियों के 100 वर्ग मीटर तक के भू–खण्डों को फ्री होल्ड किये जाने हेतु 5 वर्षीय 5 प्रतिशत साधारण ब्याज सहित छमाही किश्तों पर भुगतान की सुविधा भी दे दी जायेगी। यदि समधान्तर्गत निर्धारित तिथियों पर धनराशि जमा कर फ्री होल्ड की कार्यवाही उपरोक्तानुसार नहीं करायी जायेगी तो यह सुविधा समाप्त मानी जायेगी।

च— निर्धन व्यक्ति की परिभाषा वही रहेगी, जो शासन द्वारा कल्याणकारी योजनाओं में लाभान्वित होने वाले व्यक्तियों के लिये प्रदेश के समाज कल्याण विभाग द्वारा परिभाषित है।

(छ) 1— फ्रीहोल्ड के ऐसे प्रकरणों जो कि बहुमंजिले भवनों/दुकानों से सम्बन्धित हों, और ऐसी बहुमंजली इमारतों में विभिन्न मंजिलों पर क्रमशः दोमंजिले, तीन मंजिले एवं चार मंजिले किन्तु अलग–अलग स्वामित्व वाले पट्टेदारों, उनके विधिक उत्तराधिकारियों, विधिक क्रेता के पक्ष में नियमानुसार सकल मूल्यांकन का विभाजन निम्न प्रकार से करते हुये फ्रीहोल्ड की कार्यवाही की जायेगी।

(क) दोमंजिले भवन के भूतल का 60 प्रतिशत तथा प्रथम तल का 40 प्रतिशत।

(ख) तीन मंजिले भवन के भूतल का 40 प्रतिशत, प्रथम तल का 30 प्रतिशत तथा तृतीय तल का 30 प्रतिशत।

(ग) चार मंजिले भवनों के भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तल तथा तृतीय तल का क्रमशः 40, 20, 15 तथा 25 प्रतिशत।

(घ) चार या इससे अधिक मंजिल के भवनों के प्रकरणों के निष्पादन हेतु प्रकरण शासन को संदर्भित किये जायेंगे। ऐसे प्रकरणों पर शासन का निर्णय अन्तिम होगा।

(च) व्यावसायिक प्रयोग हेतु प्रत्येक मंजिल एवं भूतल के सम्बंध में उपरोक्त दरों का 50 प्रतिशत अतिरिक्त देय होगा। इस व्यवस्था के निर्धारण में नगर निगम के भवन करों से सम्बंधित अभिलेखों से भी मार्गदर्शन प्राप्त किया जायेगा।

(6) 2–बहुमंजिली इमारतों के सम्बन्ध में भूमि पर स्वत्व विभिन्न फ्लैट्स के फ्री–होल्ड के मूल्यांकन के अनुपात में होगा। समस्त फ्रीहोल्डर के पक्ष में सड़क से लगी भूमि का स्वत्व आनुपातिक रूप से निर्धारित होगा।

(6) 3–उपरोक्तानुसार कार्यवाही सम्पन्न करते समय भूखण्डों की माप उत्तर से दक्षिण अथवा पूर्व से पश्चिम की जायेगी।

(7) क– ऐसी नजूल भूमि जो महायोजना में सार्वजनिक स्थलों, पार्कों, सड़कों की पटरियों, रोड वाइडनिंग, जल निकासी, सार्वजनिक सीवर व्यवस्था आदि सार्वजनिक उपयोग हेतु प्रदर्शित हो, को जो महायोजना में सार्वजनिक उपयोग में आने की सीमा तक इस भूमि का पूर्ण या आंशिक भाग हो सकता है, फ्रीहोल्ड नहीं किया जायेगा।

ख– ऐसी भूमि, जो प्रशासनिक दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थलों के समीपस्थ स्थित हो, और जिनकी सार्वजनिक उपयोग हेतु वर्तमान में आवश्यकता है, अथवा भविष्य में आवश्यकता हो सकती हो, ऐसे अवैध/अनधिकृत कब्जों, पट्टों की शर्तों का उल्लंघन करने वाले कब्जों, पट्टे की अवधि पूर्ण होने वाले पट्टों के उस भाग को जो महायोजना में चिन्हित कर दिया गया है, किसी भी स्थिति में फ्रीहोल्ड नहीं किया जायेगा।

ग– उपरोक्त प्रस्तर (7) (क) तथा (ख) में उल्लिखित प्रकृति की ऐसी भूमि, जो वैध पट्टेदारों के पास है, को पट्टा अवधि समाप्त होने के पूर्व ही शासन में निहित कर दिया जायेगा, और पट्टेदार के पक्ष में किसी भी दशा में फ्रीहोल्ड या नवीनीकरण नहीं किया जायेगा।

घ– यदि किसी भूमि को पट्टेदार फ्री–होल्ड न कराना चाहता हो तो उसे सर्वप्रथम स्थानीय निकाय अथवा विकास प्राधिकरण के पक्ष में फ्री–होल्ड करने की कार्यवाही की जायेगी, यदि उक्त भूमि को उपरोक्त प्राधिकरण अथवा निकाय फ्री–होल्ड न कराना चाहेगें तो ऐसे भूमि की फ्री–होल्ड की कार्यवाही सार्वजनिक नीलमी के माध्यम से की जायेगी।

च– उपरोक्त प्रस्तर (7) (क) से (ग) में उल्लिखित भूमि के सम्बन्ध में निर्णय लिये जाने हेतु सम्बंधित जिले के जिलाधिकारी की अध्यक्षता में एक समिति गठित की जायेगी, जिसमें लोक निर्माण विभाग, विकास प्राधिकरण (यदि प्राधिकरण गठित हो), पुलिस विभाग तथा स्थानीय निकाय तथा नगर एवं ग्राम्य नियोजन विभाग के

वरिष्ठतम अधिकारी को सदस्य नामित किया जायेगा। इस समिति द्वारा लिए गये निर्णय का अनुमोदन जिला नियोजन एवं अनुश्रवण समिति से कराया जायेगा।

छ– ऐसी नजूल भूमि जो निर्बाध रूप में रिक्त पड़ी है और जिसका अभी तक कोई पट्टा नहीं है, के सम्बंध में सर्वप्रथम प्रत्येक नगर में इस प्रकार की रिक्त भूमि को आवश्यकतानुसार शासन द्वारा अवशेष भूमि के सम्बंध में निम्न तालिका के अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर आरक्षित मूल्य निर्धारित करके नीलामी/निविदा की कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी:–

	मूखण्ड का क्षेत्रफल (एकड़ में)	आरक्षित मूल्य का प्रतिशत (निर्धारित सर्किल रेट के अनुसार)
1.	0 से 0.50 तक	100
2.	0.50 से अधिक व 0.75 तक परन्तु 0.50 एकड के मूल्य से कम नहीं।	95
3.	0.75 से अधिक व 1.00 तक परन्तु 0.75 एकड के मूल्य से कम नहीं।	90
4.	1.00 से अधिक व 1.50 तक परन्तु 1.00 एकड के मूल्य से कम नहीं।	85
5.	1.50 से अधिक व 2.50 तक परन्तु 1.50 एकड के मूल्य से कम नहीं।	80
6.	2.00 से अधिक व 5.00 तक परन्तु 2.00 एकड़ के मूल्य से कम नहीं।	75
7.	5.00 से अधिक	70

किन्तु–(क) भूमि का निस्तारण महायोजना में निर्धारित भू–उपयोग के अनुरूप किया जायेगा।

(ख) एक लाख से कम मूल्य की भूमि का निस्तारण नीलामी के माध्यम से तथा एक लाख से अधिक मूल्य की भूमि के लिए सील्ड निविदा सहनीलामी आमंत्रित की जायेगी।

(ग) व्यावसायिक उपयोग के लिए आरक्षित मूल्य उपरोक्त का दोगुना होगा।

(घ) नीलामी/निविदा की उच्चतम बोली प्रचलित आरक्षित मूल्य से कम होने पर समुचित कारणों सहित प्रकरण शासन की स्वीकृति हेतु भेजे जायेगे।

(8) विद्यालय, चिकित्सालय, नर्सिंग होम, सार्वजनिक उपयोग एवं धार्मिक स्थलों, जैसे मन्दिर, मस्जिद, चर्च, गुरुद्वारा आदि को पट्टे पर दी गयी नजूल भूमि को पट्टे की शर्तों के अनुसार नवीनीकरण की कार्यवाही की जायेगी।

(9) क–जहाँ मास्टर प्लान लागू है, वहाँ फ्री होल्ड अथवा नवीनीकरण की कार्यवाही (जैसे भी इस नीति के अन्तर्गत स्थिति बनती हो) केवल मास्टर प्लान के प्राविधानों के अन्तर्गत ही की जायेगी।

ख– जहाँ विनियमित क्षेत्र है, और भू उपयोग परिभाषित है, वहाँ विनियमित क्षेत्र के नियमों एवं तदनुसार परिभाषित भू उपयोग के अनुसार भू उपयोग शुल्क लिया जायेगा।

ग– जहाँ पर न तो मास्टर प्लान के प्राविधान लागू होते हैं, और न वह विनियमित क्षेत्र ही परिभाषित है, वहाँ पर वास्तविक भू उपयोग के अनुसार मूल्यांकन लेकर फ्री होल्ड की कार्यवाही की जायेगी।

(10) ऐसी नजूल भूमि जिसकी राज्य सरकार को आवश्यकता हो, पट्टेदार अथवा अन्य किसी के पक्ष में फ्री–होल्ड करने की बाध्यता नहीं होगी। ऐसी भूमि का स्पष्ट विवरण नजूल नीति की घोषणा होने की तिथि से छः माह की समयावधि में जिलाधिकारी द्वारा प्रस्तर 7–घ के अनुसार कर दी जायेगी।

(11) पट्टागत सम्पूर्ण भू–भाग को ही फ्री–होल्ड किया जायेगा, इसके अंश भाग को नहीं। यदि अंश भाग पर अलग–अलग पट्टेदार या उनके उत्तराधिकारी, विधिक क्रेता, अवैध/अनधिकृत अध्यासी काबिज हों तो उनके पक्ष में निर्धारित नीति के अनुसार ही फ्रीहोल्ड की कार्यवाही अनुमन्य होगी।

(12) स्थानीय निकायों, विकास प्राधिकरणों, केन्द्र सरकार एवं राज्य सरकार के विभागों, निगमों, उपक्रमों/प्रतिष्ठानों के लिए पट्टागत भूमि तथा कब्जे की नजूल भूमि को फ्री–होल्ड कराया जाना आवश्यक होगा।

(13) सार्वजनिक उपयोग की भूमि जैसे पार्क, सड़क आदि को फ्रीहोल्ड नहीं किया जायेगा। इनका प्रबंधन पूर्व की व्यवस्था की भाँति चलता रहेगा तथा इस प्रकार की भूमि पर अवैध कब्जेदारों को बेदखल किया जायेगा।

(14) पट्टागत ऐसी भूमि जिसके पट्टे की अवधि समाप्त हो गयी हो अथवा शर्तों के उल्लंघन के कारण राज्य सरकार को पुनः प्रवेश का अधिकार प्राप्त हो गया हो, के फ्री–होल्ड हेतु कोई आवेदन पत्र प्राप्त नहीं होते हैं, तो उसे भी सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से निस्तारित किया जायेगा।

(15) विवादित सम्पत्तियों एवं भूखण्डों अर्थात जिनमें विभिन्न न्यायालयों में वाद लम्बित हों, को वाद के अन्तिम निस्तारण तक फ्री–होल्ड नहीं किया जायेगा।

(16) अनधिकृत कब्जेदारों के कब्जे में नजूल भूमि को फ्री–होल्ड किये जाने हेतु दण्डात्मक परिवर्तन शुल्क (CONVERSION CHARGES) का निर्धारण किया जायेगा। इसके लिए परिवर्तन शुल्क (CONVERSION CHARGES) प्रचलित सर्किल रेट का दोगुना होगा, तथा अनधिकृत कब्जे की कट आफ डेट 08.11.2000 होगी। उपरोक्त तिथि के बाद हुए किसी भी अनधिकृत कब्जे का विनियमितीकरण नहीं किया जायेगा।

(17) (क) अवैध कब्जे की ऐसी नजूल भूमि, जिस पर दिनॉक 08.11.2000 के पूर्व से अवैध/अनधिकृत कब्जा हो, को आवासीय भूमि की स्थिति में अद्यतन सर्किल रेट का 200 प्रतिशत तथा व्यावसायिक मामलों में अद्यतन सर्किल रेट के 300 प्रतिशत पर मूल्य लेकर फ्री–होल्ड के रूप में अतिचारी के पक्ष में विनियमित कर दिया जायगा।

(ख) उक्त अवैध कब्जे के प्रमाण स्वरूप उस भू–खण्ड/भवन से सम्बधित टेलीफोन बिल, विद्युत बिल, हाउस टैक्स की रसीद, मतदाता सूची, राशनकार्ड आदि में से कोई एक अभिलेख प्रस्तुत करना आवश्यक होगा और फ्रीहोल्डकर्ता अधिकारी के पूर्ण सन्तुष्टि के पश्चात फ्रीहोल्ड की कार्यवाही की जायेगी।

(ग) ऐसे प्रकरण जिनमें अनधिकृत कब्जेधारी द्वारा पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से भूमि क्रय कर ली गयी हो, तो ऐसे क्रेताओं को पक्ष में उन्हें अवैध कब्जेदार मानते हुए फ्री–होल्ड की कार्यवाही की जा सकती है, लेकिन उन्हें उसी भूमि का दोबारा मूल्य देना होगा। दोबारा मूल्य देते समय पूर्व में अदा की गयी स्टाम्प ड्यूटी की धनराशि को भूमि के मूल्य से घटा दिया जायेगा। उनके पक्ष में फ्री–होल्ड करते समय इस हेतु पंजीकृत बैनामे द्वारा भूमि क्रय करने की कट आफ डेट 08.11.2000 तक रखी जाती है।

घ– ऐसी भूमि, जिसका कई बार विक्रय/हस्तान्तरण होने के बाद अन्तिम क्रेता द्वारा फ्रीहोल्ड हेतु आवेदन करने की स्थिति में पट्टेदार द्वारा प्रथम हस्तान्तरण से अन्तिम हस्तान्तरण/विक्रय तक के "लिंक" स्थापित करने के लिये सभी हस्तान्तरण/विक्रय अभिलेखों को प्रस्तुत करना होगा, किन्तु ऐसा न कर पाने की स्थिति में फ्रीहोल्ड हेतु आवेदित भूमि की वस्तुस्थिति का उल्लेख करते हुये प्रस्तादित कार्यवाही को समाचार–पत्रों के माध्यम से सार्वजनिक रूप से ऐसे व्यक्तियों की आपत्तियॉ आमन्त्रित की जायेंगी, जो अपने को उस भूमि का पट्टेदार मानते हों, अथवा उसके अधिकार रखने का दावा रखते हों। यदि कोई व्यक्ति आपत्ति प्रस्तुत करता है तो उस पर गुण व अवगुण के आधार पर उसके दावे पर निर्णय करते हुये फ्रीहोल्ड के सम्बन्ध में अन्तिम निर्णय लिया जायेगा, अन्यथा अन्तिम क्रेता के भूखण्ड पर कब्जे की स्थिति को दृष्टिगत रखते हुये उसे अवैध कब्जेदार मानते हुये फ्रीहोल्ड पर विचार किया जायेगा। ऐसी स्थिति में अन्य प्रस्तरों का लाभ यदि अनुमन्य होता है तो अनुमन्य कराया जायेगा।

(18) <u>आवेदन पत्र देने की प्रकिया</u>– फ्री–होल्ड हेतु निर्धारित आवेदन पत्र (संलग्नक–1 के अनुसार) के साथ भूमि मूल्यांकन धनराशि का 25 प्रतिशत निम्नलिखित प्रकिया के अनुसार स्वमूल्यांकन के आधार पर जमा कर ट्रेजरी चालान की प्रति संलग्न करते हुए आवेदन पत्र जिस तिथि को समक्ष प्राधिकारी के कार्यालय में जमा किया जायेगा, वही तिथि आवेदन पत्र देने की तिथि मानी जायेगी।

(19) स्वमूल्यांकन मूल्य की गणना निम्न प्रकियानुसार की जायेगी:–

भूखण्ड के निर्धारित कट आफ डेट का सर्किल रेट X भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल X फ्री–होल्ड के लिए प्रस्तावित भू–उपयोग हेतु निर्धारित दर

(20) निम्नलिखित भू–उपयोगों हेतु उनके सम्मुख अंकित दरों पर फ्रीहोल्ड की सुविधा अनुमन्य कराई जायेगी :–

आवासीय–		दर
(क)	एकल आवासीय/एक मंजिल इमारत	प्रस्तर–5 की तालिका में उल्लिखित धनराशि के अनुसार
(ख)	ग्रुप हाउसिंग/बहुमंजिली इमारत	प्रस्तर–5 की तालिका में उल्लिखित धनराशि का दोगुना

(21) स्टैम्प ड्यूटी का निर्धारण/ आकलन फ्री–होल्ड के आकलित मूल्य पर किया जायेगा। जो किसी भी दशा में सर्किल रेट से कम नहीं होगा।

(22) नजूल भूमि के फ्री–होल्ड की यह योजना, ऐसे पट्टाधरकों के लिए जिनके पट्टे की अवधि समाप्त नहीं हुई है तथा पट्टे की किसी शर्त का उल्लंघन नहीं हुआ है, स्वैच्छिक है, किन्तु यदि पट्टे की अवधि समाप्त हो चुकी है, अथवा पट्टे की शर्त का उल्लंघन किया गया है तो पट्टागत भूमि को फ्री–होल्ड कराना अनिवार्य होगा अन्यथा इस भूमि पर शासन को पुनः प्रवेश का अधिकार प्राप्त होने के कारण बेदखली की कार्यवाही की जायेगी।

(23) फ्री–होल्ड की समस्त कार्यवाही रू0 100 के स्टाम्प पेपर पर इनडेमनिटी (INDEMNITY) बांड लेकर की जायेगी।

(24) इस नीति के तहत किसी भी बकाये की धनराशि को भूराजस्व के बकाये की भॉति वसूल किया जायेगा।

(25) यदि कोई व्यक्ति जिसने फ्रीहोल्ड किये जाने हेतु स्वभूल्यांकन कर 25 प्रतिशत की धनराशि जमा की है, और नीति के सुसंगत नियमों के अधीन आंकलित बकाया

धनराशि जमा नहीं करता [illegible] धनराशि [illegible] उल्लेख करते हुए डिमाण्ड नोटिस जारी की जायेगी।

(26) यदि डिमाण्ड [illegible] जमा नहीं [illegible] तो 15 दिन [illegible] की [illegible] पर [illegible] जायेगा [illegible]

27) [illegible]

(28) [illegible]

(29) [illegible] लागू होंगे।

(30) [illegible]

(31) इस [illegible] निर्धारित [illegible] लागू करते हुए कार्यवाही [illegible] किया जाय जिससे इसमें निहित [illegible] समझकर इसका लाभ [illegible]

(32) यह आदेश [illegible] दिनांक 27 जुलाई 2005 के कम में जारी किये जा रहे हैं।

भवदीय,

(पी० सी० शर्मा)
सचिव।

संख्या 8036/ V आ0 2005 187 [illegible]

प्रतिलिपि निम्नांकित को [illegible]

1 - समस्त स्थानीय निकाय, उत्तरांचल।
2 - वित्त अनुभाग-3
3 [illegible]
[illegible]
4 निदेशक NIC
5 - गार्ड फाइल

[illegible]

आवेदन का प्रारूप

संलग्नक–1

सेवा में

जिलाधिकारी / उपाध्यक्ष
विकास प्राधिकरण
देहरादून / हरिद्वार / नैनीताल।

महोदय

[illegible] के अंतर्गत मैं अपना नजूल भूखण्ड संख्या [illegible] 25 [illegible] कष्ट करें।

दिनांक

भवदीय / भवदीया

आवेदक का नाम एवं पत्र व्यवहार का पता

____

____

____

____

सलग्नक–2

नजूल भूमि को फ्री होल्ड घोषित करने हेतु स्वमूल्यांकन के आधार पर आवेदन पत्र

1– नजूल भूखण्ड की सख्या।

2– नजूल भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)।

3– [illegible]

4– [illegible]

5– [illegible]

6– पट्टा चालू है अथवा शाश्वत।

7– [illegible]

8– [illegible] हाँ, तो कब तक का लीज रेंट का किया गया है।

9– पट्टा किस प्रयोजन हेतु स्वीकृत हुआ था।

10– पट्टा भूमि का वर्तमान उपयोग।

11– [illegible]

12– पट्टेदार का नाम–

[illegible]

13– पट्टेदार का स्वामित्व

1–मूल पट्टा किसके पक्ष में स्वीकृत हुआ?

2– [illegible]

[illegible] प्रमाणित करते हों, सलग्न किये जाये।)

14– [illegible] के आधार पर [illegible]

स्वमूल्यांकन की धनराशि = [illegible] प्रति वर्ग मी0 = क्षेत्रफल प्रति वर्ग मीटर X फ्री होल्ड के लिए प्रस्तावित भू उपयोग हेतु निर्धारित दर 40 या 60% X 25%

$$\frac{\ldots\ldots X \ldots\ldots X \ldots\ldots X25}{100X100} = \ldots0$$

साक्षी

1

2

पट्टेदार के हस्ताक्षर

साक्षी: मैं प्रमाणित करता हूँ कि उपरोक्त प्रविष्टियाँ सत्य हैं और मेरे द्वारा कोई बात छुपाई नहीं गयी है और किसी बात में त्रुटि पाये जाने पर मैं उत्तरदायी होऊँगा।

पट्टेदार के हस्ताक्षर

कार्यालय प्रयोग के लिए

प्रमाणित किया जाता है कि उपर्युक्त प्रविष्टियों के सत्यापन से सम्बंधित अभिलेखों से कर लिया गया है और सभी प्रविष्टियाँ सही पायी गयी हैं।

सत्यापन अधिकारी के हस्ताक्षर
(उपाध्यक्ष, हरिद्वार/देहरादून विकास प्राधिकरण/जिलाधिकारी द्वारा नामित)

प्रमाणित किया जाता है कि उपर्युक्त प्रविष्टियों के सत्यापन से सम्बंधित अभिलेखों से कर लिया गया है और सभी प्रविष्टियाँ सही पायी गयी हैं।

सत्यापन अधिकारी के हस्ताक्षर
(उपाध्यक्ष, हरिद्वार/देहरादून विकास प्राधिकरण/जिलाधिकारी द्वारा नामित)

उपरोक्त पट्टेदार नजूल भूमि संख्या.....को फ्री–होल्ड कराने हेतु पात्र है/नहीं है।

(उपाध्यक्ष, हरिद्वार/देहरादून विकास प्राधिकरण/जिलाधिकारी द्वारा नामित)

नजूल भूखण्ड संख्या.....क्षेत्रफल.....वर्ग मी0 के लिए रू0..... वर्ग मी0 की दर से भूखण्ड का कुल मूल्य रू0.....निर्धारित हुआ जिसका अद्यतन मेमो सं0.....दिनाक.....द्वारा सम्बंधित लेखा शीर्षकमें जमा कर दी गयी है।

सत्यापन अधिकारी के हस्ताक्षर
(उपाध्यक्ष, हरिद्वार/देहरादून विकास प्राधिकरण/जिलाधिकारी द्वारा नामित)

संलग्नक–3

1– नजूल भूखण्ड का विवरण।

(1) भूखण्ड संख्या एवं स्थिति।

(2) नजूल भूखण्ड के सामने स्थित सड़क की चौड़ाई।

(3) पट्टागत सम्पूर्ण भूखण्ड का क्षेत्रफल
(मूल पट्टे का प्रमाणित प्रति सहित)

2– सम्बधित व्यक्ति का विवरण जिसके पक्ष में फ्री–होल्ड किया जाना प्रस्तावित है।

(1) भूखण्ड का क्षेत्रफल मानचित्र सहित।

(2) विक्रय पत्र/विक्रय अनुबंध आदि से सम्बंधित विलेख की प्रमाणित प्रति।

3– यदि पट्टागत भूमि हस्तांतरित कर दी गयी है तो उसका विवरण।

4– (क) विक्रय अभिलेख/विक्रय अनुबंध आदि से सम्बधित विलेख की प्रमाणित प्रति।

हस्तांतरणी/क्रेता का नाम	हस्तांतरित क्षेत्रफल	हस्तांतरण की तिथि	कब्जा देने की तिथि
1–			
2–			
3–			

(ख) हस्तांतरण/ कब्जा देने की कार्यवाही पट्टे की शर्तों के अनुसार की गयी अथवा नहीं।

5– पट्टे की किसी शर्त का उल्लंघन हुआ है अथवा नहीं, यदि उल्लंघन हुआ हो तो उसका विवरण।

6– पट्टागत भूमि का वर्तमान में भू–उपयोग एवं भूमि का दिनांक..... को निर्धारित सर्किल रेड।

7– फ्री–होल्ड हेतु आवेदन दिनांक.....के लिए निर्धारित सामान्य दर की आधार पर देय धनराशि का 25 प्रतिशत निम्नानुसार स्वमूल्यांकन के आधार पर ऑकलित धनराशि को ट्रेजरी चालान के साथ संलग्न किये जाये

स्वमूल्यांकन की धनराशि = सम्बधित भूखण्ड का निर्धारित सर्किल रेट X क्षेत्रफल X फ्री–होल्ड के लिए प्रस्तावित भू–उपयोग निर्धारित दर का का 25 प्रतिशत।

8– पट्टागत भूमि नामित व्यक्ति के पक्ष में फ्री–होल्ड किये जाने हेतु पट्टा धारक के निर्धारित स्टाम्प पेपर पर सहमति (नोटरी द्वारा प्रमाणित)।

9– नामित व्यक्ति द्वारा भूमि को फ्री–होल्ड कराने हेतु उपलब्ध कराया गया सहमति पत्र निर्धारित स्टाम्प पेपर पर सहमति (नोटर द्वारा प्रमाणित)।

10– नामित व्यक्ति का निर्धारित स्टाम्प पेपर पर क्षतिपूर्ति बंध पत्र (इन्डेमिनिटी बाण्ड)।

11– नजूल भूखण्ड के केता जिनके प्रकरण में पट्टाधारक द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पर दिया गया है उन मामलों में निम्न सूचना अभिलेख संलग्न किया जाना है–

(1) पंजीकृत विक्रय पत्र की प्रमाणित प्रति एवं स्टाम्प पेपर पर शासन की नीति के अनुसार फ्री–होल्ड कराने विषयक सहमति पत्र।

(2) केता की ओर से रूद्ध 1000 के स्टाम्प पेपर पर क्षतिपूर्ति बंध पत्र (इन्डेमिनिटी बाण्ड)।

12– पट्टागत अथवा पूर्ण पट्टागत नजूल भूमि के ऐसे मामलों, जहाँ पट्टाधारक अथवा उसके विधिक उत्तराधिकारी द्वारा भूखण्ड अथवा उसके अंश भाग को विक्रय करने हेतु पंजीकृत विक्रय अनुबंध किया गया है, में निम्न सूचना उपलब्ध कराया जाना है–

(1) पंजीकृत विक्रय अनुबंध की प्रमाणित प्रति एवं शासन की नीति के अनुसार फ्री–होल्ड कराने हेतु अनुबंधकर्ता की स्टाम्प पेपर पर लिखित सहमति।

(2) प्रस्तावित केता/ अनुबंधकर्ता की ओर से निर्धारित स्टाम्प पेपर पर क्षतिपूर्ति बंध पत्र, जिसमें इस बात का स्पष्ट उल्लेख किया जायेगा कि यदि पट्टेदार द्वारा अनुबंध की शर्तों का अनुपालन नहीं किया जाता है और पट्टेदार या उसके विधिक उत्तराधिकारी की ओर से अनुबंध/ प्रस्तावित केता का होगा।

(3) जिन मामलों में पट्टाधारक द्वारा स्टाम्प पेपर पर लिखित सहमति उपलब्ध करा दी जाती है, उन मामलों में भी क्षतिपूर्ति बंध पत्र रू0 100/– के स्टाम्प पर अनुबंधकर्ता/ प्रस्तावित केता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा।

जिलाधिकारी/ उपाध्यक्ष द्वारा प्रतिहस्ताक्षरित

संलग्नक–4

Form No. 43-A.F.H.B. Vol. V. Part II

(See Paragraphs 417&478)

Treasury/ Sub- Treasury

CHALLAN NO.....

Challan of cash paid into the State Bank of India at

To be filled in by the remiter

To be filled in by the Department Officer or the Treasury

By whom	Name (or designation and address of the person on whose behalf money is paid)	Full Particulars of the remittance and of authority (if any)	Amount		Head of account	Order to Bank
			Rs.	P.		
Signature		Total				

(in words) Rupees

To be used only in the case of remittance to Bank through an officer of the Government

Received payment (in words) Rupees

Date

Accountant

Treasury Officer

Agent

Treasurer